

# 社子島的前世、今生與來世

2019/7/5 18:00-18:50

台北電台公民總主筆專訪

主持人：朱蕙蓉

受訪人：李得全副秘書長

# 社子島的**前世**

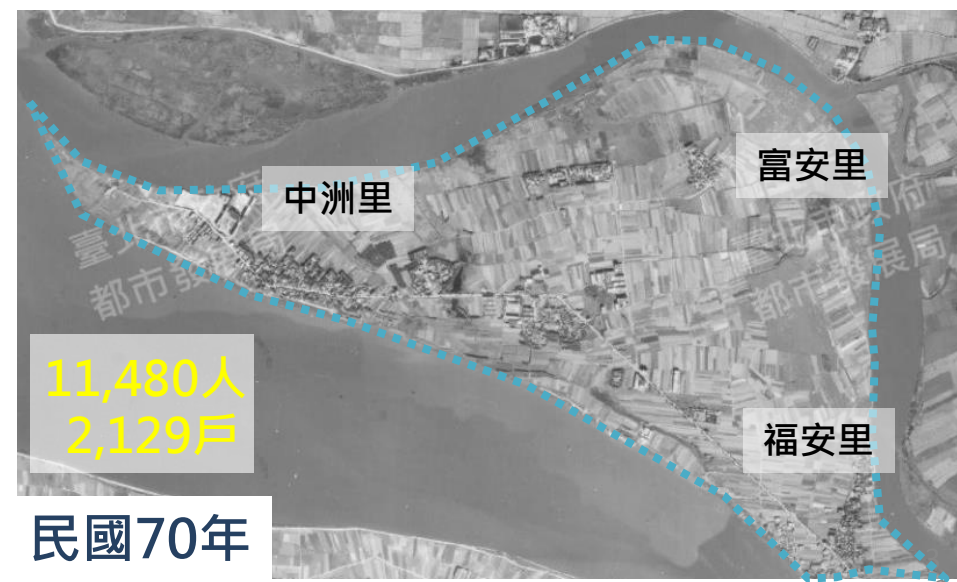
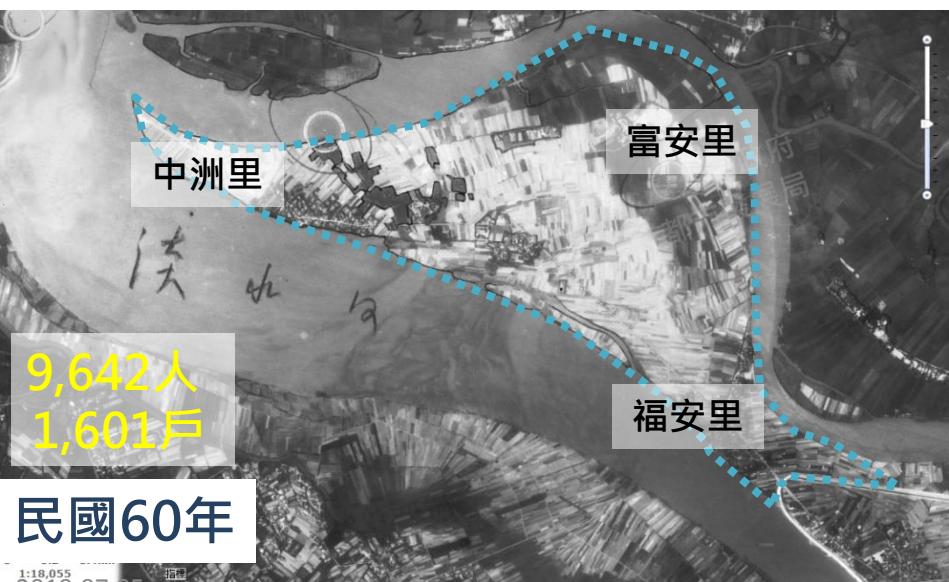
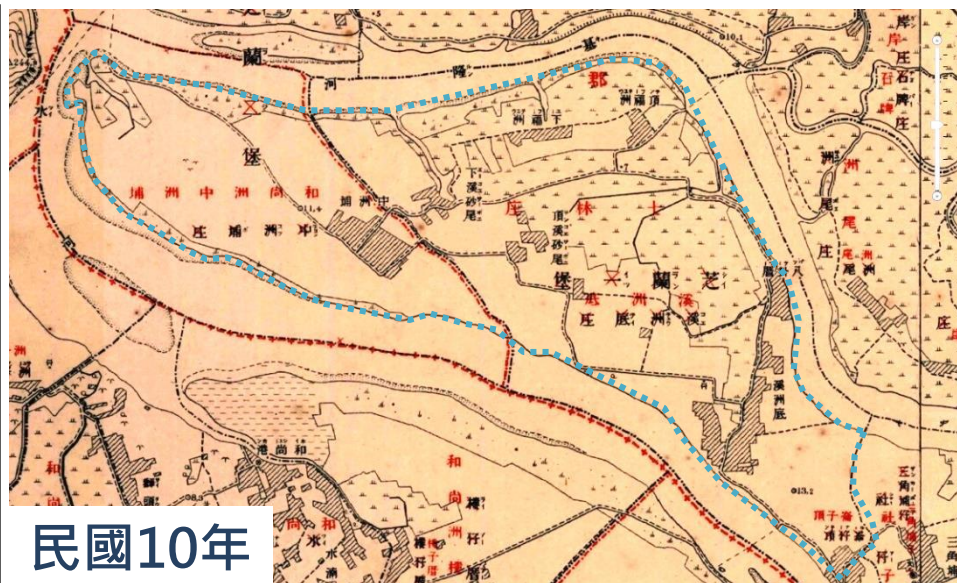
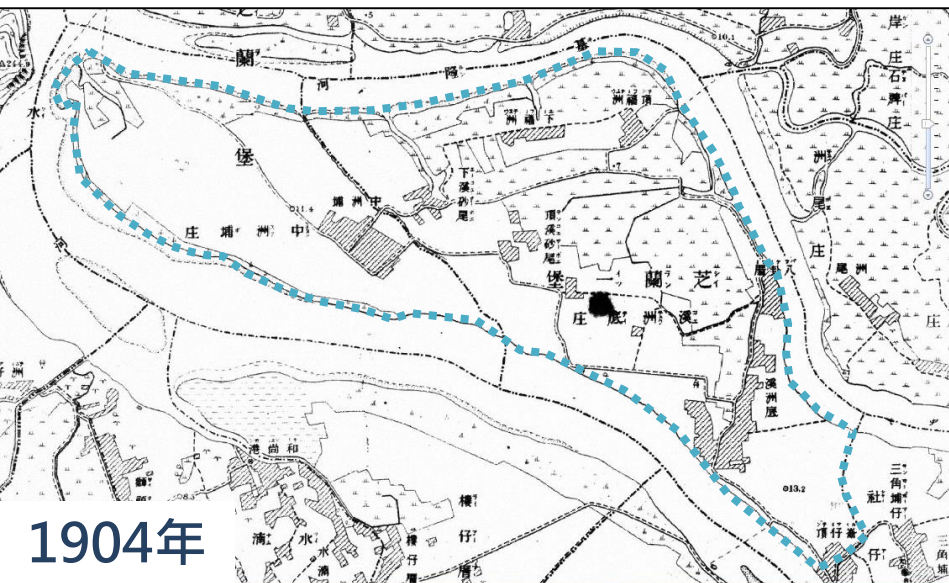
發展沿革、發展變遷、防洪工程、都市規劃

---

# 發展沿革

# 社子島的前世

發展沿革、發展變遷、防洪工程、都市規劃



# 發展變遷

# 社子島的前世

發展沿革、發展變遷、防洪工程、都市規劃



# 防洪工程

# 社子島的前世

發展沿革、發展變遷、防洪工程、都市規劃

59年

因社子島經濟價值評價殊低，故建議浚滌河川砂土填築後再行建築護岸保護，不施築堤防。

62年

臺北市政府先後完成標高2.5公尺之社子、中洲及浮洲等三處防潮堤，並於67年配合基隆河洲美防潮堤之興建，將三處防潮堤加高至平均標高4公尺。

76年

行政院終於76年11月核定「社子島築堤保護案」，同意以20年洪水重現期保護標準，施築標高6公尺堤防，



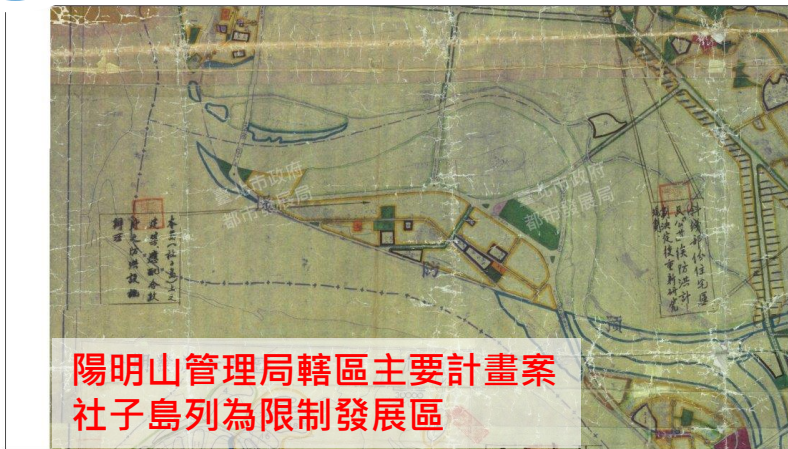
4公尺防潮堤

6公尺堤防

發展沿革、發展變遷、防洪工程、都市規劃

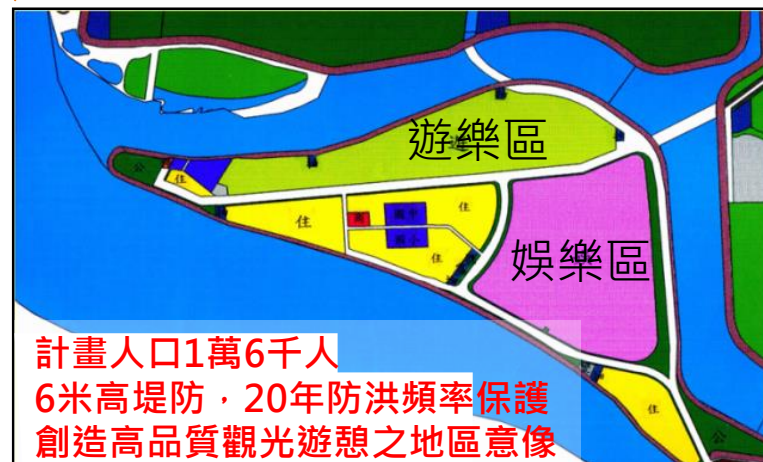
59年

列為**限制發展區**  
建築應配合政府之**防洪設施**辦理



82年

修訂公告**主要計畫**  
載明應以**區段徵收**方式進行整體開發



100年

變更**主要計畫**  
以社子島**高保護240公頃**為開發基本政策原則



107年

變更**主要計畫**  
生態社子島

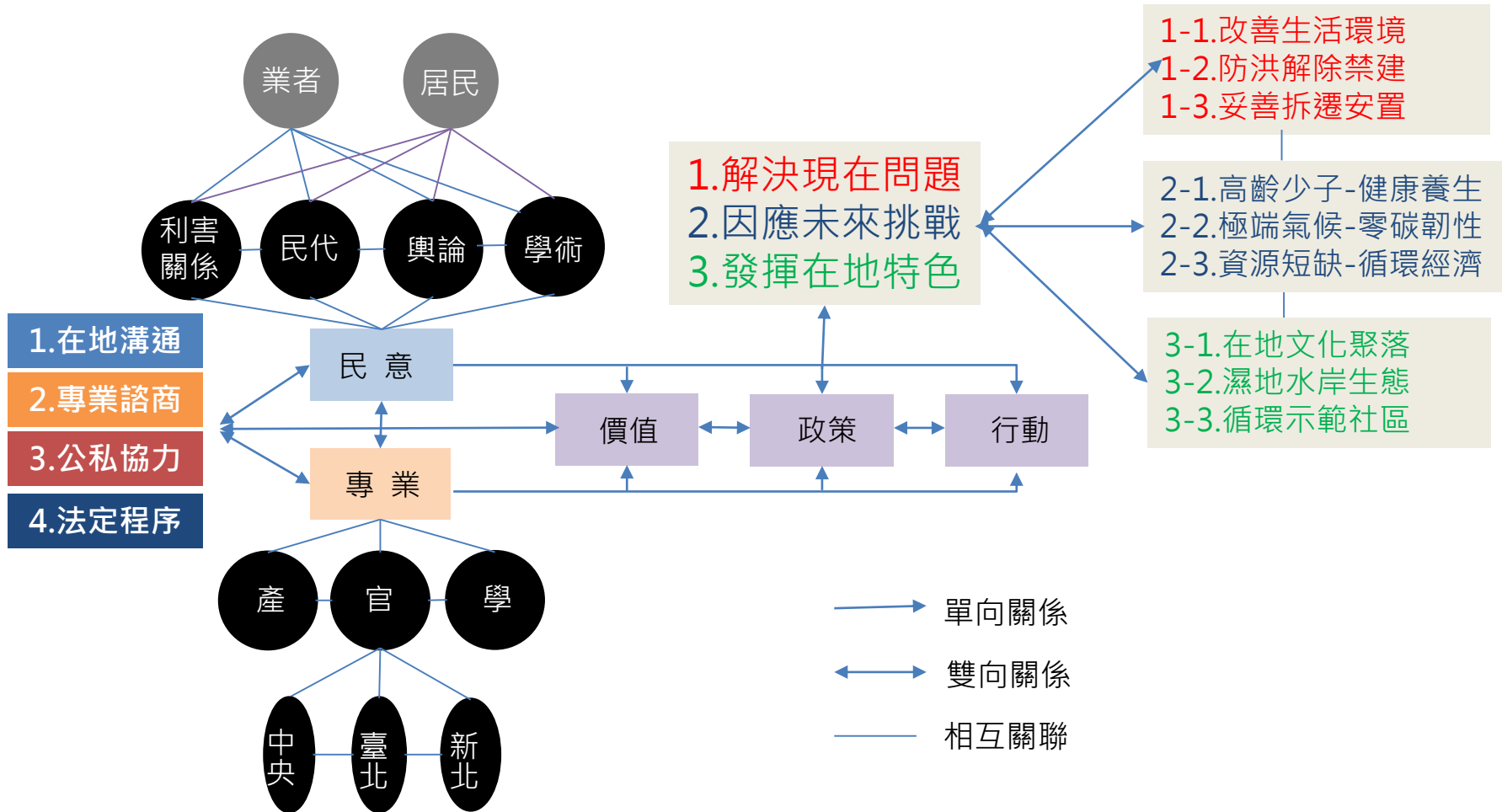


# 社子島的**現在**

## 5大計畫推展大事記

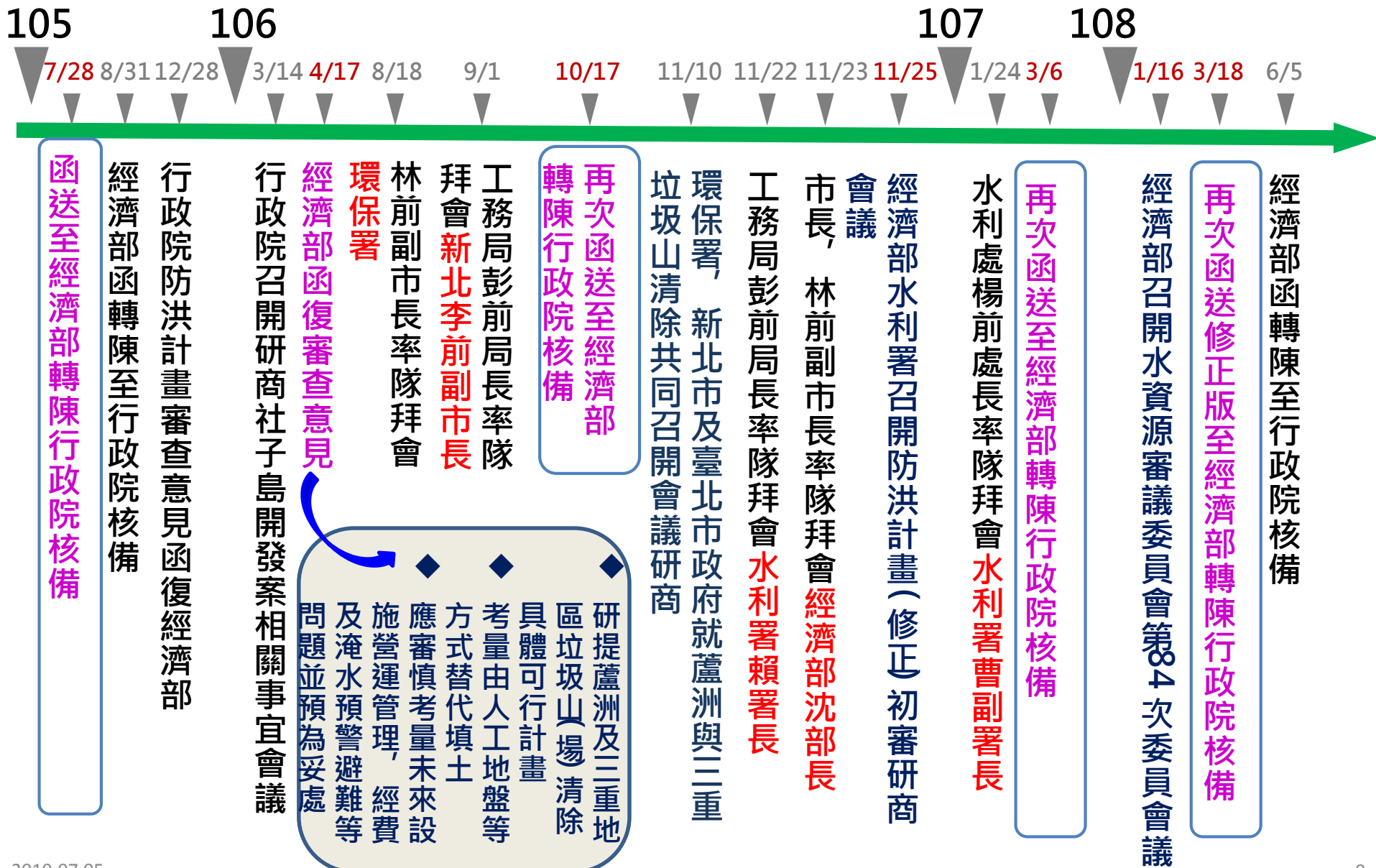
---

### 0.社子島現在辦理情形

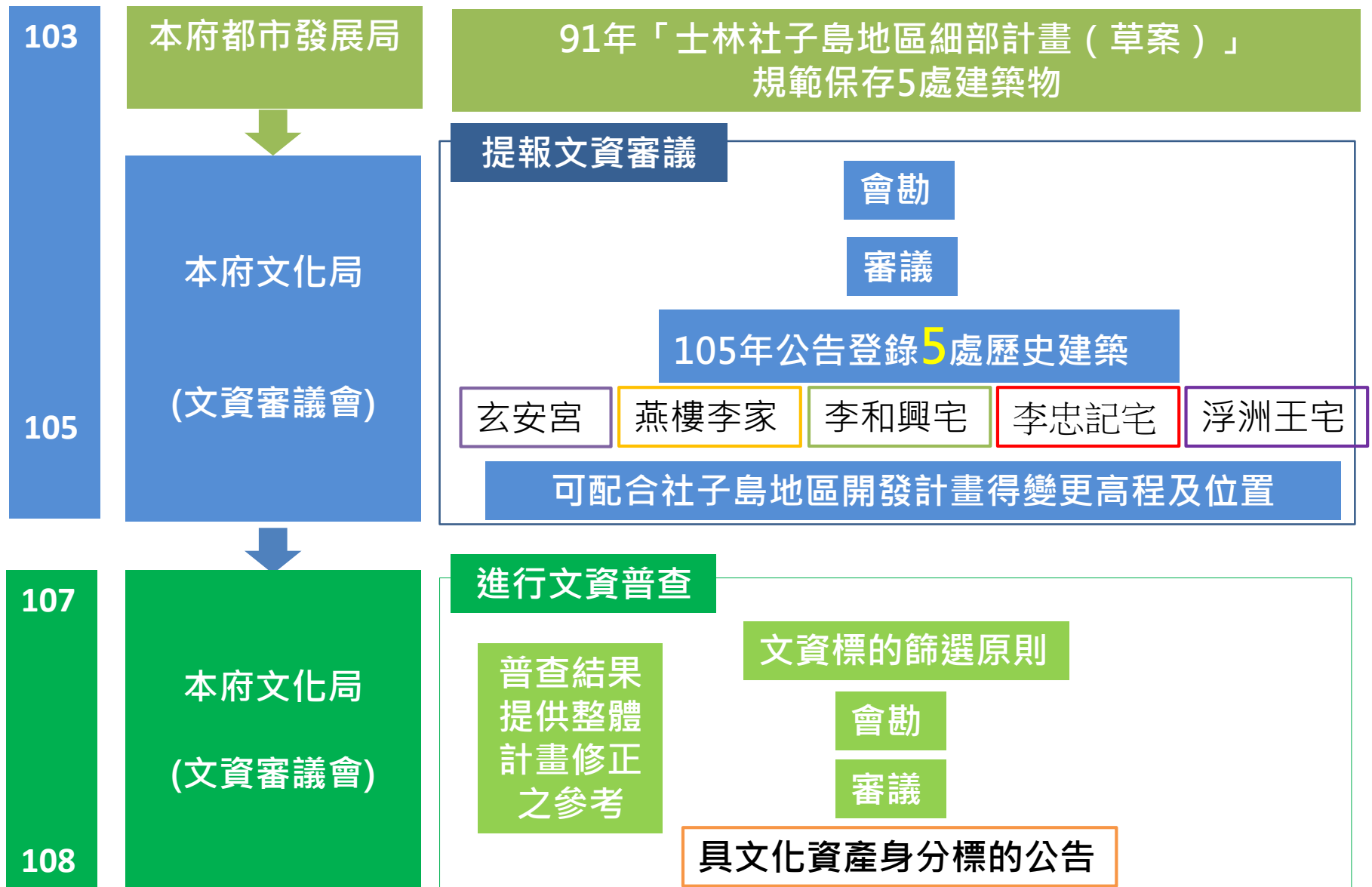




### 1. 防洪計畫審議



## 2.文資普查審議



### 3. 都市計畫審議

59

公告實施主要計畫

細部計畫未完成法定程序  
防洪計畫未定  
社子島列為「限制發展區」

80

公告實施 6 公尺築堤  
都市計畫案

82

公告實施主要計畫  
採區段徵收方式辦理

85

福安里、富洲里大會決議  
要求市府暫緩細部計畫公展

87

市都委會第133次會議撤回  
公開展覽主要及細部計畫

89

公開展覽細部計畫  
公開展覽主要計畫

91

內政部都委會審議通過  
惟須俟防洪計畫通過後  
始得報部核定實施

100

主要計畫公告實施

103

本市環評委員會  
第138及144次大會審議

環評未通過  
因填土量過高及環境影響

104

成立駐點工作站及專案辦公室  
社子島-Voting

105

主要計畫報請內政部核定  
都市主要及細部計畫公開展覽

106

105.11.28 第一次專案

107

107.06.13 土徵小組  
107.01.15 第五次專案  
106.09.13 第四次專案  
106.03.27 第二次專案

107.06.26 主要計畫內政部都委會審議修正通過

◆ 105.10.31 主要計畫報請內政部核定

◆ 5次 內政部都市計畫委員會專案小組

105.11.28

106.01.23 (土徵小組聯席)

106.03.27 (土徵小組聯席)

106.09.13 (土徵小組聯席)

107.01.15 (土徵小組聯席)

◆ 2次 內政部土地徵收審議小組

107.01.15

107.06.13



主要計畫圖



細部計畫圖

### 4. 區段徵收前置調查

#### 104年 開發方式問卷調查



#### 實地蒐集當地 居民意見

調查當時2,476個門牌建物完成訪談比64.30%

#### 調查結果

44.32% 原地改建

33.82% 區段徵收

(以各意見占總份數之比例統計，爰加總不等於100%)

#### 105、106年 地主參與區徵調查

編號:

#### 社子島地區

#### 土地所有權人參與區段徵收及繼續耕作意願調查

本府規劃透過都市計畫變更程序，以區段徵收方式整體開發，改善本區現況，依土地徵收條例規定，區段徵收範圍內土地所有權人可擇一補償方式：

- 一、依徵收範圍土地市價補取現金補償  
至於何為市價，係依「土地徵收補償市價審核辦法」辦理審核，審核結果提交本市地價評議委員會評定後，作為地價補償依據。
- 二、以土地補償費向本府申請發給抵償地補償  
考慮本地區新舊安置需求，公共設施比例、開發成本及財務計畫等情形後，預計發還土地所有權人之抵償地總面積以徵收總面積40%計算，惟仍以內政部核定之抵償地發還比例為準。

本問卷均為單選題，結果將作為規劃參考，請詳細填寫並明確表達看法

- 一、您是否贊成社子島地區以區段徵收方式整體開發？



#### 調查地主參與區徵 及繼續耕作意願

7,684位土地所有權人回收率24.33%

#### 調查結果

84.00% 贊成區徵

12.00% 反對區徵

#### 107年 家戶訪查

#### 安置意願及 意見調查

就設籍之4,258戶逐戶拜訪完成訪談比例48.07%

#### 調查結果

51.29% 不認同安置方案

48.71% 認同安置方案

#### 108年 安置計畫聽證



#### 透過聽證程序以言詞 或書面方式表達訴求

回收4,126份書面意見回收率32.48%

#### 調查結果

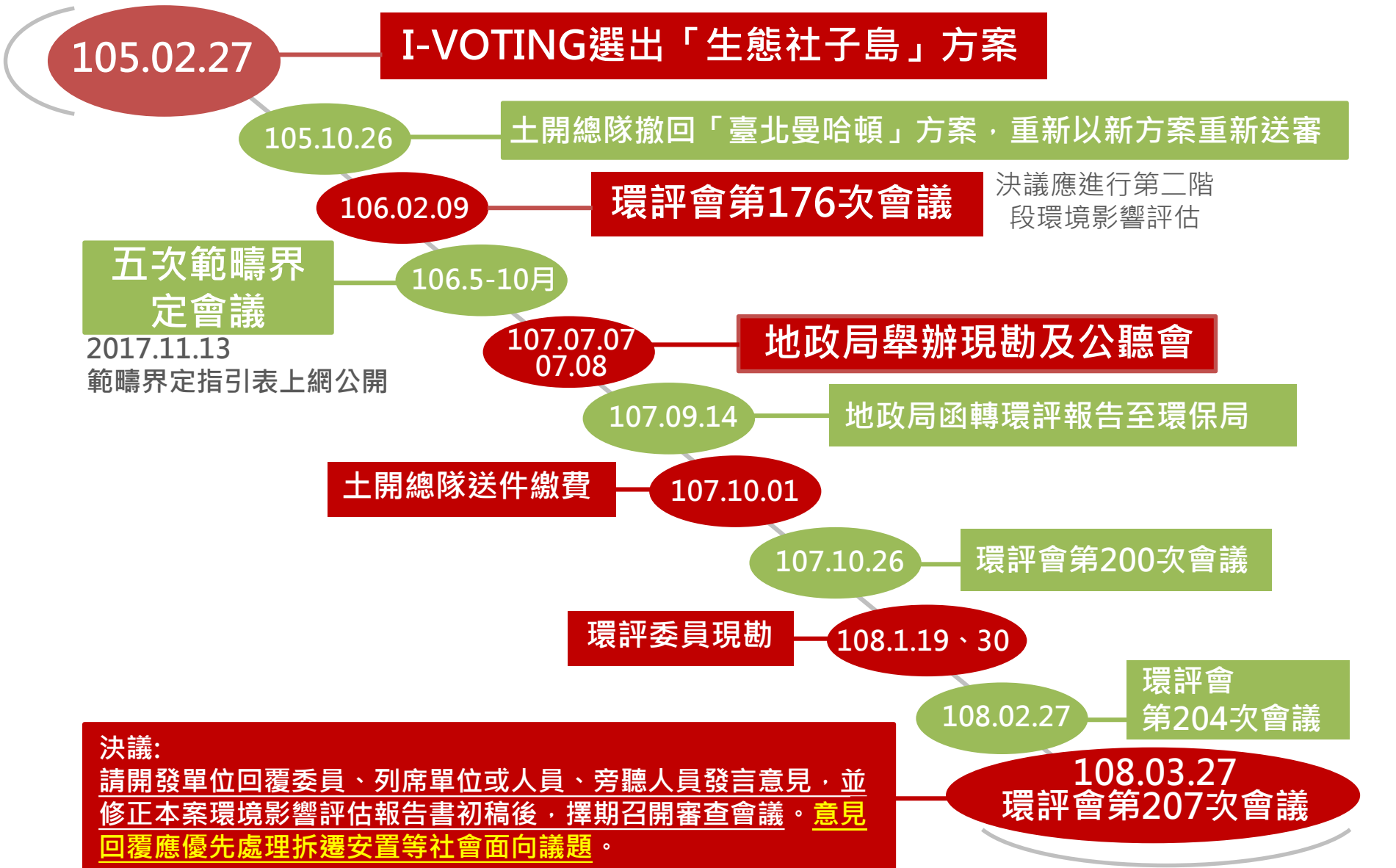
42.00% 反對開發

3.66% 贊成開發

12.58% 其他方式開發

(以各意見占總份數之比例統計，爰加總不等於100%)

# 5.環境影響評估



# 社子島的下一步

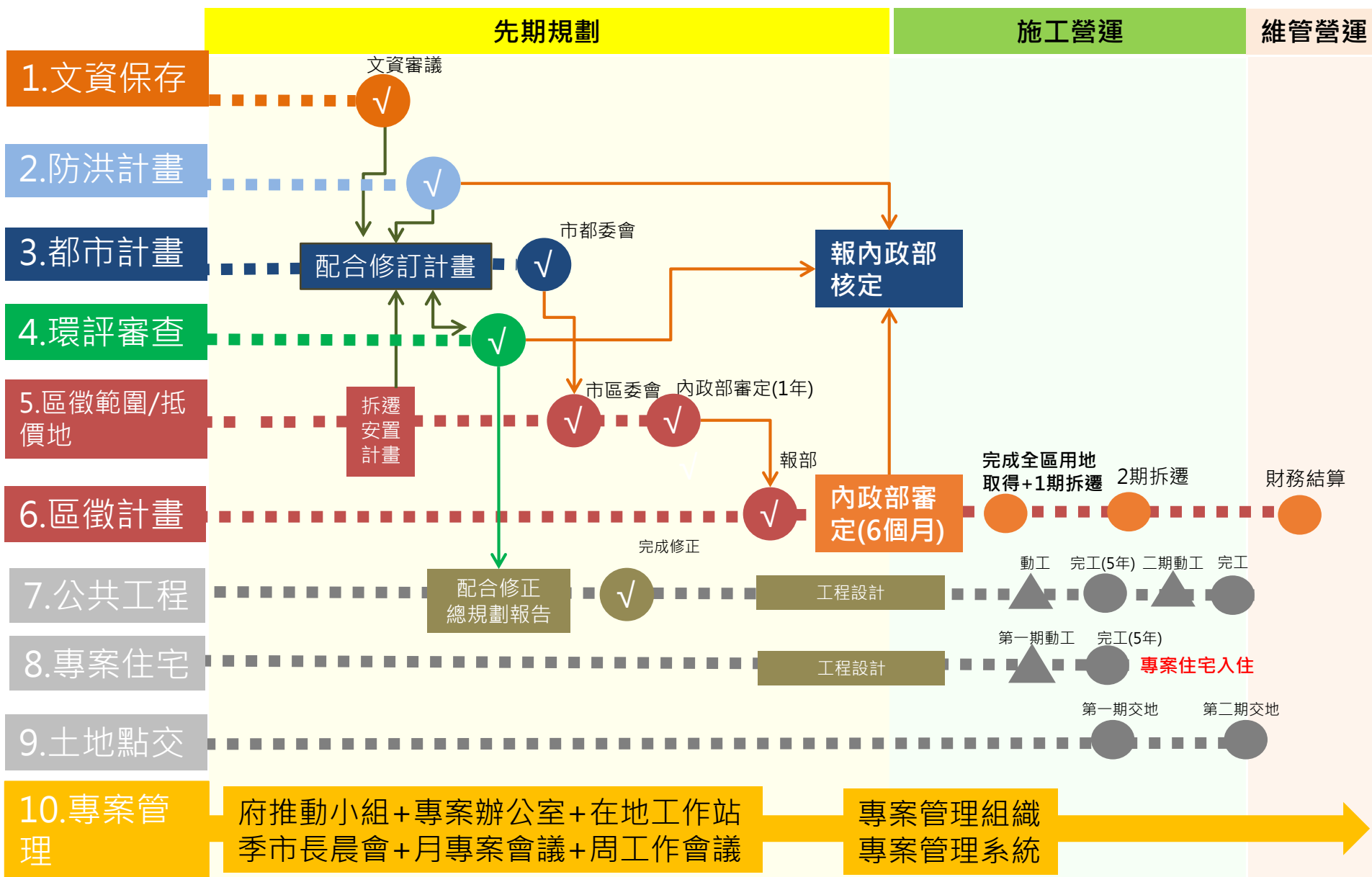
## 7大計畫推動規劃

---

# 0. 社子島後續推動步驟

# 社子島的 下一步

## 7大計畫推動規劃



### 1. 防洪計畫實施

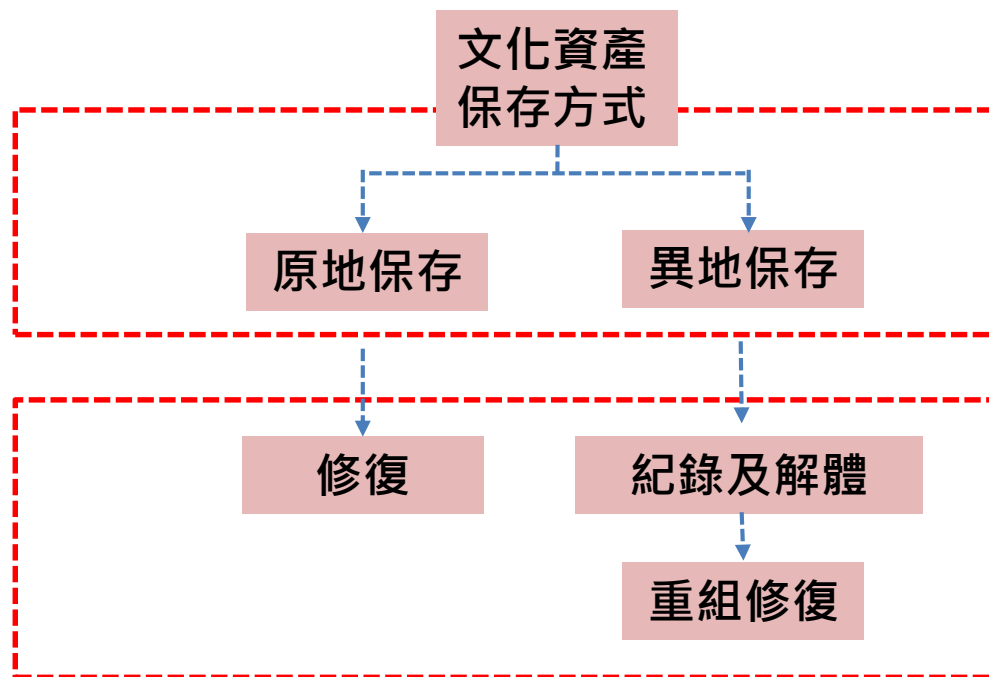
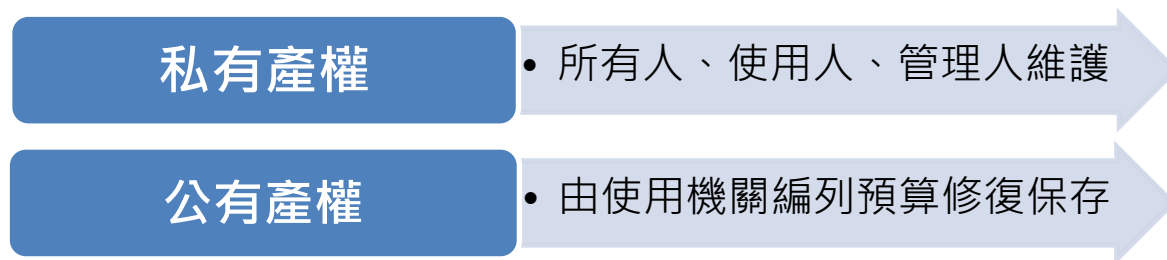
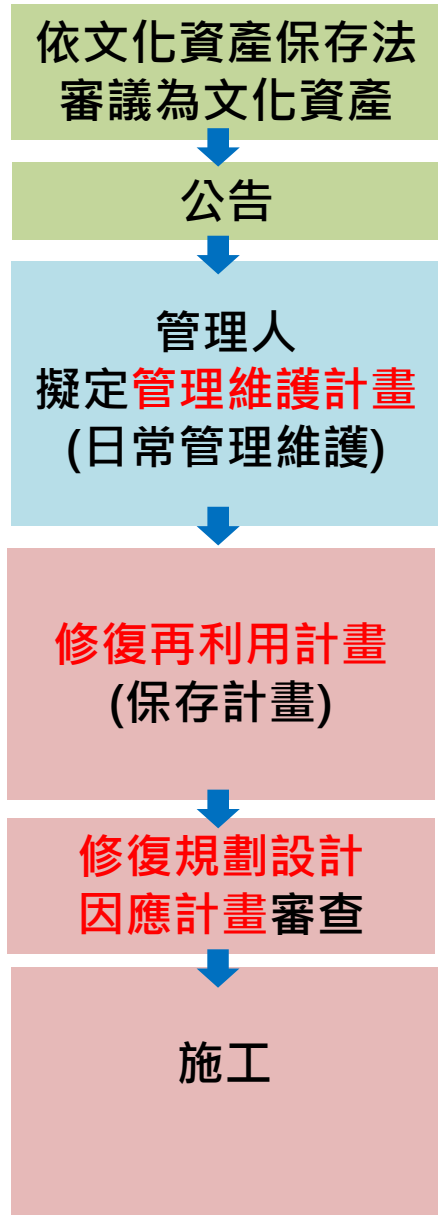
1. 社子島地區採240公頃防洪高保護設施方案，未來實施高保護後，將可達到與臺北地區一致之200年洪水重現期防洪保護標準，並實踐社會公平正義、提昇地區生活品質及環境改善。
2. 基隆河側高保護設施由現況6m堤線向內退縮80~130公尺
3. 淡水河側高保護設施由現況6m堤線堤線向內退縮30公尺
4. 五股疏左高保護
5. 蘆洲垃圾山清除
6. 三重舊垃圾場清除
7. 關渡防潮堤維持現有高度
8. 關渡平原高保護設施採北移為原則

經濟部於108年1月16日水資源審議委員會第84次委員會議決議請新北市政府配合辦理蘆洲及三重垃圾山清除，併辦五股疏洪道左岸堤防。垃圾山清除費用及期程，由環保署、臺北市政府及新北市政府協商辦理





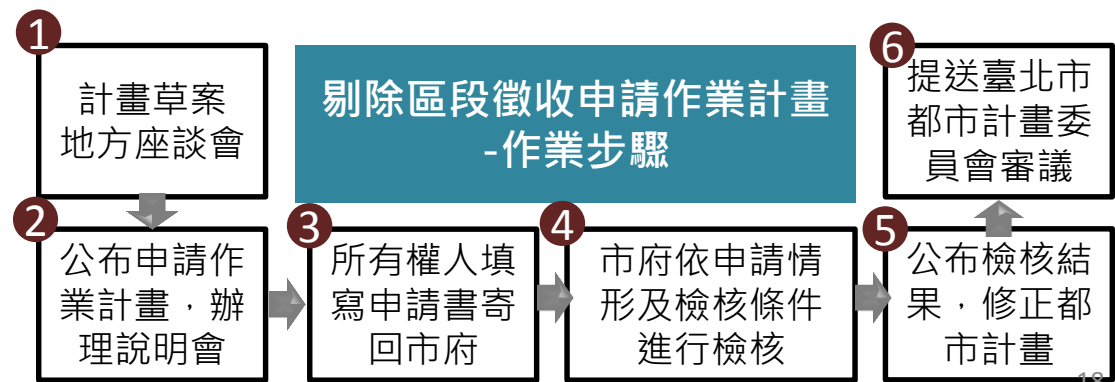
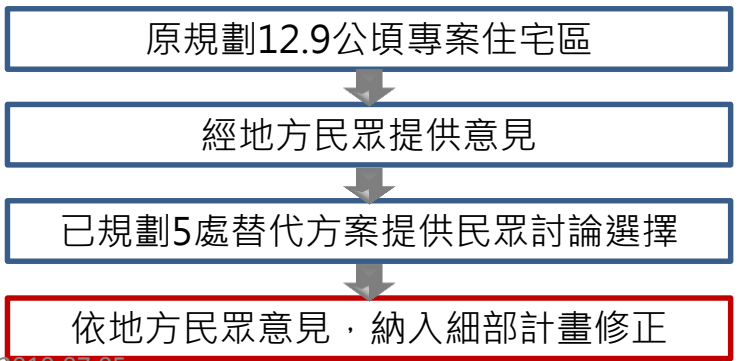
## 2.文資審議保存



## 專案住宅區位規劃

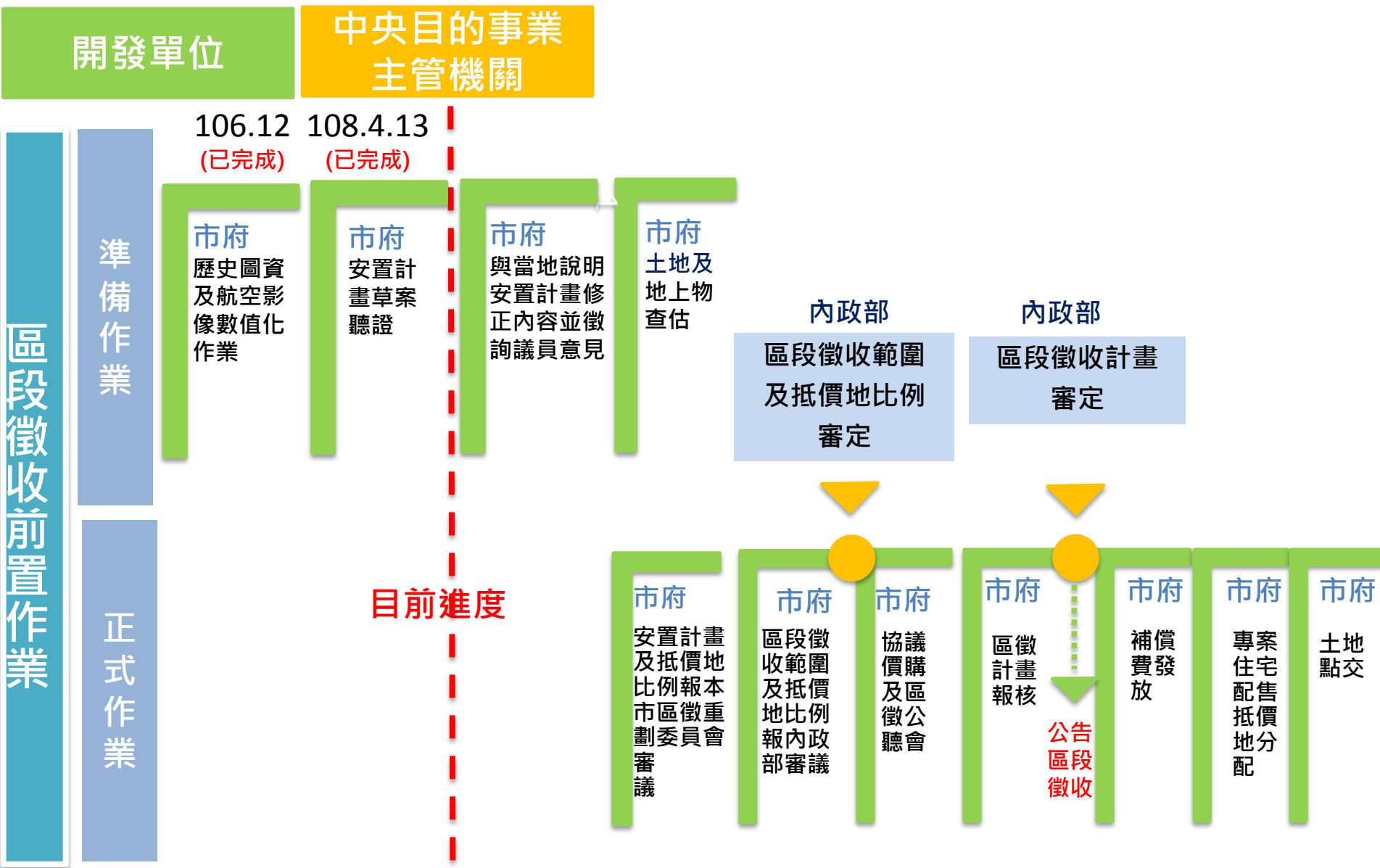


## 剔除區段徵收申請作業



類別\方案	參與區段徵收 <b>整體</b> 開發	剔除區段徵收 <b>自行</b> 開發
土地所有權人	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 參與抵價地分配或領取市價補償費</li> <li>● 使用強度：社子島住宅區容積率為120%、160%、225%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持原所有權(不參與抵價地分配或領取市價補償費)</li> <li>● 使用強度：容積率120%·申請開發建築時需負擔20%土地作為公共設施使用(備註)。</li> </ul>
地上物所有權人	領取拆遷補償(處理)費及各項獎勵金等費用	維持原地上物及所有權(不領取拆遷補償費及各項獎勵金)
開發方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 由市府整體規劃開發</li> <li>● 由市府施作整地、排水及公共工程。</li> <li>● 由市府規劃道路系統、基礎管線。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 由土地所有權人自行(整合)開發。</li> <li>● 地勢低窪者須自行處理基地排水規劃。</li> <li>● 自行規劃基地出入通路、管線，並銜接本府公共設施</li> </ul>
安置措施	得以成本價承購或優惠租金承租專案住宅及其他安置措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不適用各項安置措施。</li> <li>● 未來開發時，自行協議辦理。</li> </ul>
其他	政府依法解決屋地權屬不同或多代繼承等複雜產權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋地權屬不同由所有權人自行協調解決</li> <li>● 剔除區段徵收後再發展區之建物如符合都市更新條例及都市危險老舊建築物加速重建條例規定，得依前開規定進行重建。</li> </ul>
備註	<p>1.在開發公平負擔原則下，區內全體土地所有權人應共同負擔公共設施所需。</p> <p>2.假設土地所有權人擁有100平方公尺土地，試算如下：</p> <p>(1)參與區段徵收：100平方公尺*40%(分回之抵價地) *220%(全區平均容積率)=88平方公尺(樓地板面積)</p>	<p>(2)剔除區段徵收：100平方公尺*80%(負擔20%回饋) *120%(再發展區之容積率)=96平方公尺(樓地板面積)</p>

## 4. 區段徵收推動



## 4.1.區段徵收推動-補償與安置

### 土地徵收條例

補償  
(財產權)

土地

- 1.領錢 (依市價領取地價補償費)
- 2.或領地 (依徵收後可建地折算抵付)
- 3.或部分領錢，部分領地

土地改良物

包括建築改良物補償費、農作改良物及其他工作物補償費、營業補助費、各項遷移費等

安置  
(居住權)

低收入或中  
低收入戶

包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等

補償  
(財產權)

依臺北市舉辦**公共工程拆遷補償自治條例**規定

土地	依徵收當期土地市價補償，土地所有權人可選擇現金補償或領回抵價地(約40%)				
房屋	分類	補償費 / 處理費	協議價購 獎勵金	騰空點交獎勵金 / 救濟金	合計
	合法建物 (登記或59.7.4前)	重建價格 100%	補償費 20%	補償費 60%	重建價格 180%
	既存違建 (59.7.4-77.7.31)	重建價格 70%	無	處理費 60%	重建價格 112% (70%+70%*60%)
	列管違建 (77.8.1-83.12.31)	無	無	重建價格 20%	重建價格 20%
住戶	拆遷公告2個月前設有戶籍並有居住事實，以戶為單位領取人口遷移費 (最低12萬(單身)，最高28萬(1戶6人以上))				
農作物/ 養殖物	依種類、種植時間或樹齡、規格、數量或面積，領取補償費或遷移費				
營業 使用	拆遷公告2個月前，領有登記證或登記證明文件或繳納營業稅據者，發給營業補助費、設備補助費或遷移費				

安置  
(居住權)

全區 **戶戶安置** – 訂定安置計畫據以執行

基本原則

先安置後拆遷

分期分區辦理

多元彈性安置

規劃配套措施

安置方式

住宅安置

— 成本價承購專案住宅

— 租金優惠承租專案住宅

— 領取安置街廓自行建屋

— 領取抵價地參加協力造屋

等候專案住宅期間租金補貼

工廠安置

用地轉介

財務融資

員工轉業就業

輔導轉型升級

寺廟安置

原地保留

領地重建

租地遷建

自行處理

### 4.2. 住宅安置(草案)修正重點說明(1/2)

修正項目		聽證前公告版	聽證後修正版	修正理由
配售專宅	建物年期	①合法建築物 或 ②77.08.01前已存在違建	①合法建築物 或 ② <b>83.12.31(含)以前</b> 已存在違建	參採聽證意見
	主配資格	①建物所有權人/事實上處分權人 ②拆遷公告日2個月前設籍且有居住事實	①建物所有權人/事實上處分權人 ② <b>取消</b> 設籍居住條件	參採聽證意見(比照北科)
	增配資格	①共有人或三親等血親/二親等姻親 ②拆遷公告日2個月前設籍並有居住事實 ③具獨立住宅單位	①共有人或三親等血親/二親等姻親 ② <b>107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至</b> 拆遷公告日2個月前並有居住事實 ③具獨立住宅單位 <b>(出入口得共用，另三.四合院及透天厝得共用廚房.廁所)</b>	①參考聽證意見，並衡酌當地建築型態及居住習慣，三.四合院及透天厝之獨立住宅單位得共用廚廁 ②避免虛增外來人口或浮濫設籍，排擠原住戶之安置資源或過度安置，爰以都市計畫經內政部審議通過時間為基準，訂定設籍資格時間
	總量管制	①面積級距(66m <sup>2</sup> ) ②拆遷公告日2個月前設籍總戶數 ③獨立住宅單位總數	①面積級距(66m <sup>2</sup> ) ② <b>107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至</b> 拆遷公告日2個月前並有居住事實之設籍總戶數 ③獨立住宅單位總數	從低者
	移轉限制	6年內移轉，由市府按原價優先買回	<b>取消</b> 移轉限制	①參採聽證意見(比照北科) ②短期內欲移轉者，已有所得稅與房地合一稅之課徵機制
	安置費用	90萬/門牌 (1人多門牌未獲配售之其他建築物)	90萬/門牌 (1人多門牌未獲配售之其他建築物)	一人有多門牌建物時，配售專宅一戶已有妥適安置，其餘每一門牌已領拆遷補償/處理費，爰維持發給安置費用90萬元不再調整



### 4.2. 住宅安置(草案)修正重點說明(2/2)

修正項目	聽證前公告版	聽證後修正版	修正理由																																						
承租專宅	<b>資格</b> ①拆遷公告日2個月前設籍並有居住事實 ②符合臺北市社會住宅出租辦法資格 ③未獲其他方式安置者，每1設籍戶得承租1戶(配偶分戶仍以承租1戶為限)	① <b>107.06.26(含)以前設有戶籍，且持續設籍至</b> 拆遷公告日2個月前並有居住事實 ② <b>取消</b> 須符合臺北市社會住宅出租辦法資格，但 <b>租賃期滿如有續租需求應符合承租社會住宅資格</b> ③未獲其他方式安置者，每1設籍戶得承租1戶(配偶分戶仍以承租1戶為限)	①參採聽證意見，對無法承購專宅者提供承租方案，落實戶戶安置 ②避免虛增外來人口或浮濫設籍，排擠原住戶之安置資源或過度安置，爰以都市計畫經內政部審議通過時間為基準，訂定設籍資格時間 ③12年期滿回歸社宅規定，弱勢者仍獲保障																																						
	<b>租期</b> 最長12年(6+3+3)	最長12年(6+3+3)· <b>租賃期滿如有續租需求，租期依社會住宅規定</b>	租期最長12年(比照北科)，期滿若有續租需求依社宅規定辦理，弱勢者仍獲保障																																						
	<b>租金優惠</b> 12年依身分採分級制 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>市價行情</th> <th>身分</th> <th>家庭年收入(綜所稅分位點)</th> <th>每人每月收入(最低生活費)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3折</td> <td rowspan="2">特殊身分拆遷戶 • 列冊低/中低收入戶 (限申請人本人)</td> <td rowspan="4">40%以下</td> <td>1倍以下</td> </tr> <tr> <td>4折</td> <td>1~1.5倍以下</td> </tr> <tr> <td>5折</td> <td>1.5~3.5倍以下</td> </tr> <tr> <td>6折</td> <td>3.5倍以下</td> </tr> <tr> <td>6折</td> <td>一般身分拆遷戶</td> <td>50%以下</td> <td>3.5倍以下</td> </tr> </tbody> </table>	市價行情	身分	家庭年收入(綜所稅分位點)	每人每月收入(最低生活費)	3折	特殊身分拆遷戶 • 列冊低/中低收入戶 (限申請人本人)	40%以下	1倍以下	4折	1~1.5倍以下	5折	1.5~3.5倍以下	6折	3.5倍以下	6折	一般身分拆遷戶	50%以下	3.5倍以下	①12年依身分採分級制 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>社宅資格</th> <th>市價行情</th> <th>身分</th> <th>家庭年收入(綜所稅分位點)</th> <th>每人每月收入(最低生活費)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">符合</td> <td>3折</td> <td rowspan="2">特殊身分拆遷戶 • 列冊低/中低收入戶 (限申請人本人)</td> <td rowspan="4">40%以下</td> <td>1倍以下</td> </tr> <tr> <td>4折</td> <td>1~1.5倍以下</td> </tr> <tr> <td>5折</td> <td>1.5~3.5倍以下</td> </tr> <tr> <td>6折</td> <td>3.5倍以下</td> </tr> <tr> <td>不符</td> <td>8.5折</td> <td>其他拆遷戶</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> ② <b>租賃期滿如有續租需求，租金依社會住宅規定</b>	社宅資格	市價行情	身分	家庭年收入(綜所稅分位點)	每人每月收入(最低生活費)	符合	3折	特殊身分拆遷戶 • 列冊低/中低收入戶 (限申請人本人)	40%以下	1倍以下	4折	1~1.5倍以下	5折	1.5~3.5倍以下	6折	3.5倍以下	不符	8.5折	其他拆遷戶	—	—
市價行情	身分	家庭年收入(綜所稅分位點)	每人每月收入(最低生活費)																																						
3折	特殊身分拆遷戶 • 列冊低/中低收入戶 (限申請人本人)	40%以下	1倍以下																																						
4折			1~1.5倍以下																																						
5折	1.5~3.5倍以下																																								
6折	3.5倍以下																																								
6折	一般身分拆遷戶	50%以下	3.5倍以下																																						
社宅資格	市價行情	身分	家庭年收入(綜所稅分位點)	每人每月收入(最低生活費)																																					
符合	3折	特殊身分拆遷戶 • 列冊低/中低收入戶 (限申請人本人)	40%以下	1倍以下																																					
	4折			1~1.5倍以下																																					
	5折	1.5~3.5倍以下																																							
	6折	3.5倍以下																																							
不符	8.5折	其他拆遷戶	—	—																																					
<b>配套措施</b> <b>房租津貼</b>	①第一期拆遷戶等候配售專宅期間發給 ②等候戶每月2萬	①第一期拆遷戶等候配售或 <b>承租</b> 專宅期間發給 ②等候戶每月 <b>2萬至3萬(依人口數分級)</b> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>人口數</th> <th>1-2人</th> <th>3-4人</th> <th>5-6人</th> <th>7人以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>房租津貼</td> <td>2萬</td> <td>2.5萬</td> <td>2.8萬</td> <td>3萬</td> </tr> </tbody> </table>	人口數	1-2人	3-4人	5-6人	7人以上	房租津貼	2萬	2.5萬	2.8萬	3萬	參考聽證意見調整，並考量經核准配售或承租專宅之拆遷戶，因人口數差異所需居住空間需求不同，訂定分級房租津貼																												
人口數	1-2人	3-4人	5-6人	7人以上																																					
房租津貼	2萬	2.5萬	2.8萬	3萬																																					

## 4.3.區段徵收推動-財務計畫

### 初估市府總財務需再投入254.2億元

社子島開發案開發費用將依**工程性質**分由本市**實施平均地權基金**及相關機關編列**公務預算**支應。

#### 一、平均地權基金

依目前都市計畫內容，在領地比例為**90%**之情況下，以區段徵收後地價為處分價格，採**全區區段徵收**方式開發。

本案預估開發總費用含補償費、工程費及貸款利息**784.12億元**。

開發後預計可回收**804.91億元**，財務尚屬可行。

#### 二、公務預算

不屬區段徵收工程之公共建設，例如：防洪工程、聯外橋樑工程、社子大橋第二期、汙水處理廠工程等，由本府相關單位編列預算支應。

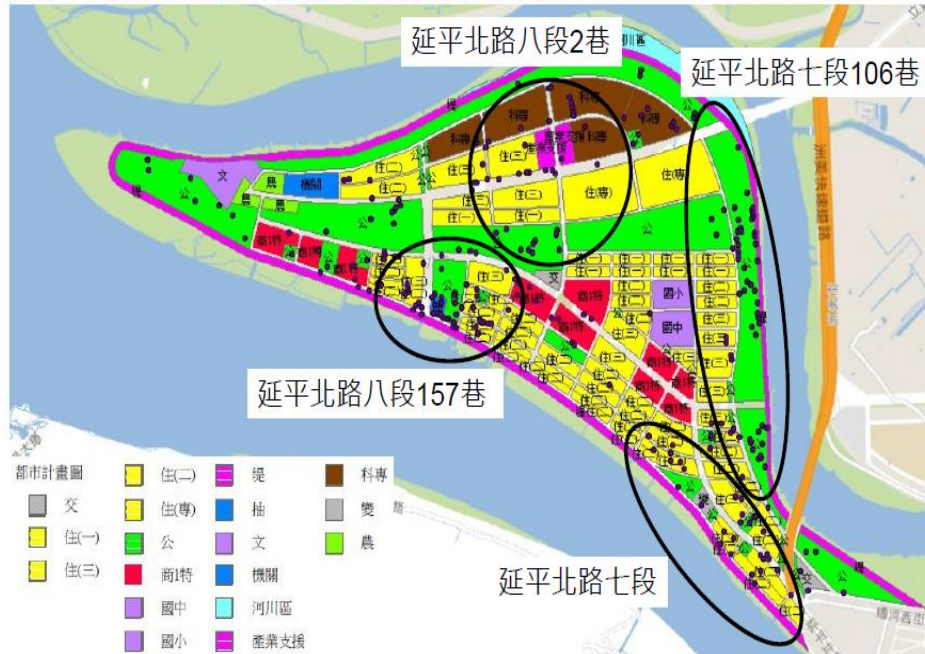
加計各機關開發後有償取得土地費用共需編列**274.99億元** (不含關渡平原高保護設施北移等防洪計畫附帶條件)。

## 5. 產業輔導安置

### 工廠管理輔導法通過因應方案

1. 依本市列管資料推估105年5月20日前未登記工廠共278家，其中231家位於社子島(231家，約83.09%)。
2. 後續將依工廠管理輔導法28條之5(108.6.27三讀通過)，提報中央同意公告排除社子島地區未登記工廠申請納管。

### 社子島地區未登記工廠分布區位



### 產業用地規劃

1. 規劃16.79公頃科技產業專用區(H1~H4街廓)，供業者經營使用。
2. 劃設第一種商業區(特)(G1~G10街廓)，因應商業活動及服務業發展需求。

### 強化輔導服務

1. 訂定「臺北市士林社子島地區區段徵收工商業遷移、安置或轉型升級輔導計畫」，提供業者所需服務。
2. 社子島坤天亭駐點工作站提供諮詢服務。

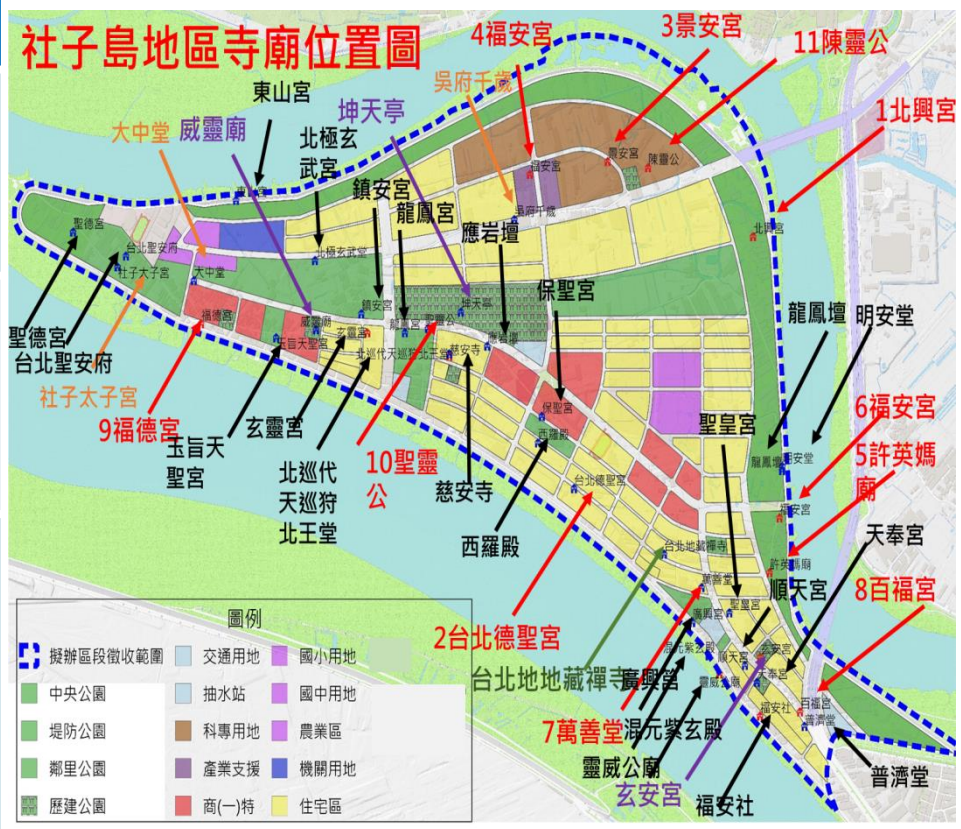
### 本府輔導小組服務項目



### 6. 寺廟輔導安置

#### 寺廟安置規劃草案

項次	多元安置方案	寺廟類型	建議安置原則
一	參與區段徵收 (1間)	1.立案寺廟 2.整幢建築 3.具土地權屬	領回抵價地後重建
二	劃設公園，原地保留 (1間立案寺廟、1間文資身分、1間信仰中心)	1.立案寺廟 2.整幢建築 3.具文資身分	原地保留
三	合併遷建公園或不予安置 (11間)	1.整幢建築 2.歷史在地性傳統信仰	<ul style="list-style-type: none"> <li>得公園安置，惟需取得使用同意書，並與公園處簽訂使用契約</li> <li>未符臺北市辦理寺廟登記須知規定，未來完成安置後，仍屬本市未立案宗教場所</li> </ul>
四	不予安置 (23間)	1.一般住宅 2.鐵皮屋 3.行水區	不予安置



## 7.環境影響監測

目的事業主管機關 (地政局)  
**追蹤**環評及審查結論執行情形

開發單位 (土開總隊)

- 1.環境監測計畫(施工及營運)**  
✓空氣品質 ✓噪音振動 ✓水文 ✓土壤 ✓交通 ✓生態 ✓文化 ✓沉陷
- 2.減輕或避免不利環境影響對策**  
✓空污 ✓噪音振動 ✓廢污水管理  
✓土壤及地形地質 ✓能源 ✓景觀遊憩  
✓生態 ✓社經與安置 ✓交通運輸

主管機關 (環保局)  
**監督**環評及審查結論執行情形

通過環境影響評估審查

減輕開發行為對環境之  
不良影響  
達成環境保護之目的

# 社子島的未來 大家逗陣來

- 1. 解決現在問題
- 2. 因應未來挑戰
- 3. 發揮在地特色

- 1-1. 改善生活環境
- 1-2. 防洪解除禁建
- 1-3. 妥善拆遷安置

- 2-1. 高齡少子-健康養生
- 2-2. 極端氣候-零碳韌性
- 2-3. 資源短缺-循環經濟

- 3-1. 在地文化聚落
- 3-2. 濕地水岸生態
- 3-3. 循環示範社區